SYARIKAT AIR NEGERI SEMBILAN SDN BHD lwn. ONE VISA SDN BHD

MAHKAMAH RAYUAN, PUTRAJAYA
IDRUS HARUN HMR
MARY LIM HMR
AB KARIM AB JALIL HMR
[RAYUAN SIVIL NO: N-02(IM)(NCVC)-1746-10-2015]
16 DISEMBER 2016

TORT: *Pencerobohan hartanah – Ganti rugi – Tuntutan – Taksiran – Kebertanggungan liabiliti oleh defendan – Tarikh ganti rugi bermula – Sama ada dari tarikh keputusan hakim bicara*

Responden ('plaintif') membeli lima bidang hartanah ('hartanah tersebut') melalui satu lelongan awam. Setelah pembelian, plaintif mendapati ada penghuni-penghuni pemilik rumah-rumah setinggan ('penghuni-penghuni berkenaan') atas hartanah tersebut. Disebabkan keengganan penghuni-penghuni berkenaan keluar dari hartanah tersebut secara aman, plaintif mengambil tindakan mahkamah terhadap penghuni-penghuni berkenaan di mana Mahkamah Tinggi memutuskan berpihak kepada plaintif pada 11 Februari 2014. Sebagai langkah tambahan pengusiran, plaintif meminta perayu, Syarikat Air Negeri Sembilan Sdn Bhd ('defendan') untuk memberhentikan perkhidmatan pembekalan air kepada penghuni-penghuni berkenaan. Defendan enggan berbuat demikian atas alasan mereka mempunyai hak bawah undang-undang untuk membekalkan air kepada penghuni-penghuni berkenaan. Justeru, plaintif memfailkan satu tindakan terhadap defendan memohon, antara lain, (i) satu pengisytiharan bahawa defendan adalah penceroboh *(trespasser)* hartanah tersebut; dan (ii) satu injunksi tetap mengarahkan defendan dengan serta merta memberhentikan perkhidmatan bekalan air kepada penghuni-penghuni berkenaan. Hakim Mahkamah Tinggi pada 31 Julai 2015 memutuskan, antara lain, bahawa defendan (i) tidak berhak mengikut peruntukan undang-undang untuk membekalkan air kepada penghuni hartanah tersebut; (ii) defendan bertanggungan untuk tort pencerobohan terhadap plaintif; dan (iii) bertanggungan untuk ganti rugi responden dari 3 Julai 2014 iaitu apabila perintah bertarikh 11 Februari 2014 diserahkan kepada defendan. Defendan mengakui ketepatan keputusan Mahkamah Tinggi namun mempertikaikan tempoh ganti rugi bermula. Adalah hujahan defendan bahawa tempoh ganti rugi seharusnya bermula dari tarikh 31 Julai 2015 iaitu tarikh keputusan kes disampaikan oleh Mahkamah Tinggi. Oleh itu rayuan ini. Isu utama yang dibangkitkan untuk pertimbangan mahkamah adalah bilakah ganti rugi patut dipertanggungkan atas defendan.

Diputuskan (membenarkan sebahagian rayuan)
Oleh Ab Karim Ab Jalil HMR menyampaikan penghakiman mahkamah:

(1) Kebertanggungan hakim bicara pada kes *Bukit Lenang Development Sdn Bhd v. Telekom Bhd & Ors* adalah tepat sekali. Bagaimanapun, hakim bicara telah terkhilaf apabila memutuskan bahawa perintah bertarikh 11 Februari 2014 tersebut telah diserahkan kepada defendan pada 31 Julai 2015. Fakta serahan perintah bertarikh 11 Februari 2014 tidak diplidkan dalam pernyataan tuntutan pindaan ataupun jawapan plaintif kepada pembelaan defendan. Fakta penyerahan perintah 11 Februari 2014 ini juga tidak dinyatakan dalam pernyataan fakta yang dipersetujui. Tiada juga apa-apa keterangan lain dikemukakan untuk menyokong dapatan tersebut. (perenggan 32 & 33)

(2) Pergantungan hakim bicara pada hujahan peguam plaintif dalam membuat dapatan tersebut ternyata salah dari sudut perundangan kerana undang-undang kini mantap bahawa penghujahan pihak-pihak tidak menjadi atau terjumlah kepada keterangan. Hakim bicara terkhilaf dan dapatannya dengan jelas tidak disokong oleh apa-apa keterangan dan bertentangan dengan penentuan yang seharusnya dilakukan berdasarkan keterangan yang relevan dan boleh diterima. Selanjutnya, undang-undang juga kini mantap bahawa jika terdapat pertentangan antara fakta yang diplidkan dengan fakta yang dihujahkan atau dibuktikan semasa perbicaraan, kedudukan itu memberikan asas untuk meragui dakwaan yang dituntut. Sama juga di sini iaitu dakwaan plaintif bahawa perintah 11 Februari 2014 telah diserahkan pada 31 Julai 2015 diragui, tidak terbukti dan harus ditolak. (perenggan 34)

(3) Selaras dengan persetujuan kedua-dua pihak mengenai perundangan yang mengawal penetapan tarikh bermulanya ganti rugi yang kena ditanggung oleh defendan, tarikh yang ditetapkan di sini ialah 31 Julai 2015, iaitu, tarikh keputusan hakim bicara dalam kes ini. Oleh yang demikian, terdapat merit dalam rayuan perayu berkenaan dengan isu tarikh ganti rugi bermula. Hakim bicara telah melakukan kekhilafan undang-undang, tersalah anggap (*misconceived*) fakta atau gagal memberi keberatan (*weight*) yang mencukupi ke atas perkara yang relevan dan telah mengambil kira perkara yang tidak relevan. (perenggan 35 & 36)

***English** Headnotes*

The respondent ('plaintiff') purchased five pieces of land (the 'said land') *via* a public auction. Subsequent to the said purchase, the plaintiff discovered that there were squatters ('the said squatters') on the said land. Due to the refusal of the said squatters to vacate the said land peacefully, the plaintiff commenced an action against the said squatters on 11 February 2014. In

addition, the plaintiff requested the appellant, Syarikat Air Negeri Sembilan Sdn Bhd ('defendant') to stop water supply to the said squatters. The defendant refused to do so by reason that the defendant had the right in law to supply water to the said squatters. Therefore, the plaintiff commenced an action against the defendant and sought, *inter alia*, for (i) a declaration that the defendant was a trespasser on the said land; and (ii) a perpetual injunction to prevent water supply to the said squatters. The High Court Judge on 31 July 2015 decided, amongst others, that the defendant (i) had no right in law to supply water to the said squatters; (ii) was liable for the tort of trespass against the plaintiff; and (iii) was liable for damages against the respondent from 3 July 2014 *ie* when order dated 11 February 2014 was delivered to the defendant. The defendant concurred to the decision of the High Court Judge but disputed the date of commencement of damages. It was the defendant's submission that damages should commence from 31 July 2015 *ie* when the judgment was delivered by the court. Hence the present appeal. The principal issue that arose for determination was when liability of damages accrued on the defendant.

Held (allowing appeal in part)
Per Ab Karim Ab Jalil JCA delivering the judgment of the court:

(1) The reliance of the trial judge on the case of *Bukit Lenang Development Sdn Bhd v. Telekom Bhd & Ors* was correct. However, the trial judge erred in finding that order dated 11 February 2014 was served on the defendant on 31 July 2015. The fact that order dated 11 February 2014 was served on the defendant was never pleaded in the statement of claim or in the plaintiff's affidavit in reply to the defendant's defence. Also, there was no evidence to support the said finding.

(2) The reliance of the trial judge on the plaintiff's submission in making the said finding was clearly wrong in law as the law provided that submissions of parties did not amount to evidence. The trial judge erred and the trial judge's finding was clearly not supported with any evidence and was against the determination that should be done in accordance with relevant and acceptable evidence. Further, it is trite law that if there was a contradiction between pleaded facts and facts that was submitted during trial, such position provided a basis to doubt a claim. Similarly in the present facts, the plaintiff's allegation that order dated 11 February 2014 was served on 31 July 2015 was doubted, not proved and should be dismissed.

(3) In accordance with the agreement of both parties regarding the law that governs the commencement date of damages which is borne by the defendant, the accurate date would be 31 July 2015, *ie* the date of decision of the trial judge in the present case. Therefore, there was merit

A in the appellant's appeal regarding the issue of commencement of damages. The trial judge erred in law, misconceived the facts and failed to give due weight on the relevant matters and had taken into account irrelevant matters.

Kes-kes yang dirujuk:

B *Bukit Lenang Development Sdn Bhd v. Telekom Malaysia Bhd & Ors [2012] 1 CLJ 228 HC* ***(refd)***

Chic Fashion (West Wales) Ltd v. Jones [1968] 2 QB 299 ***(refd)***

Elias v. Pasmore [1934] 2 KB 164 ***(refd)***

Government of the State of Negeri Sembilan v. Yap Chong Lan & Ors And Another Case [1984] 2 CLJ 150; [1984] 1 CLJ (Rep) 144 FC ***(refd)***

C *JMJ Food & Beverages Sdn Bhd v. Mohamad Zukrillah Ismail & Ors [2016] 4 CLJ 368 CA* ***(refd)***

Mohd Jamail Abdul Ghani v. PP [2013] 1 LNS 381 CA ***(refd)***

Oakfield Enterprises Sdn Bhd v. Tenaga Nasional Bhd [1998] 1 LNS 430 HC ***(refd)***

Oakfield Enterprises Sdn Bhd v. Tenaga Nasional Bhd [2010] 8 CLJ 42 CA ***(refd)***

D *One Visa Sdn Bhd v. Telekom Malaysia Bhd [2015] 10 CLJ 569 HC* ***(refd)***

Rubber Industry Smallholders Development Authority v. Telekom Malaysia Bhd [1997] 2 CLJ Supp 62 HC ***(refd)***

Segar Restu (M) Sdn Bhd v. Wong Kai Chuan & Anor [1994] 4 CLJ 757 HC ***(refd)***

Six Carpenters Case (1610) 8 Co Rep 146A ***(refd)***

Tan Wee Choon v. Ong Peck Seng & Anor [1985] 1 CLJ 478; [1985] CLJ (Rep) 798 HC

E ***(refd)***

Perundangan yang dirujuk:

Rules of Court 2012, O. 14A

Sumber-sumber yang dirujuk:

Clerk & Lindsell on Torts, 12th edn, pp. 1223, 1236-1238, paras. 19-29

F *Halsbury's Laws of England,* 3rd edn, vol. 38, p. 739

Winfield & Jolowicz on Tort, 13 edn, ms 369

Bagi pihak perayu - Sharif Mohamed & Bhama Baskaran; T/n Sharif & Khoo

Bagi pihak responden - Mark Talalla & Dinesh Ratnarajah; T/n Richard Talalla & Harun

G *[Nota Pengarang: Rayuan dari Mahkamah Tinggi, Seremban; Guaman Sivil No: 22NCVC-54-06-2013 (overruled in part).]*

Dilaporkan oleh Sandra Gabriel

H **PENGHAKIMAN**

Ab Karim Ab Jalil HMR:

Pengenalan

[1] Ini ialah rayuan oleh perayu (defendan di mahkamah bicara) terhadap I keputusan Hakim Mahkamah Tinggi Seremban bertarikh 31 Julai 2015 yang telah membenarkan tuntutan responden (plaintif di mahkamah bicara) terhadap perayu berhubung dengan liabiliti dan tanggungan ganti rugi perayu atas tindakan berdasarkan tort pencerobohan.

[2] Di Mahkamah Tinggi, perayu dan responden, telah bersetuju bahawa kes ini dibicarakan mengikut A. 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 (KM 2012) kerana isu-isu yang berbangkit untuk keputusan mahkamah melibatkan persoalan undang-undang yang penentuannya boleh melupuskan kes ini tanpa perbicaraan penuh. Ekoran itu, YA Hakim Mahkamah Tinggi (YA hakim bicara) telah mengarahkan pihak-pihak memfailkan fakta yang dipersetujui dan isu-isu untuk dibicarakan dan diputuskan oleh mahkamah. Perbicaraan telah dijalankan selaras dengan persetujuan dan arahan tersebut.

[3] Pada 31 Julai 2015, YA hakim bicara telah memutuskan dan memerintahkan seperti yang berikut:

(a) Defendan tidak mempunyai hak di sisi undang-undang untuk membekalkan air kepada penghuni-penghuni yang menghuni PN 23747 Lot 3181, PN 23475 Lot 3182, PN 23477 Lot 3183 PN 23478 Lot 3184 dan PN 23479 Lot No 3185 yang terletak di Pekan Ulu Temiang, Daerah Seremban, Negeri Sembilan yang merupakan penghuni yang tidak mempunyai hak di sisi undang-undang.

(b) Defendan bertanggungjawab untuk tort pencerobohan atas tanah di PN 23747 Lot 3181, PN 23475 Lot 3182, PN 23477 Lot 3183, PN 23478 Lot 3184 dan PN 23479 Lot No 3185 yang terletak di Pekan Ulu Temiang, Daerah Seremban, Negeri Sembilan dan bertanggungjawab untuk membayar ganti rugi untuk pencerobohan ke atas tanah tersebut kepada plaintif daripada tarikh Perintah bertarikh 11.2.2014 diserahkan kepada defendan dan jumlah ganti rugi akan ditaksirkan oleh Mahkamah yang Mulia.

[4] Tidak berpuas hati dengan keputusan tersebut, perayu telah mengemukakan rayuan ke mahkamah ini.

[5] Pada 26 April 2016, setelah mempertimbangkan penghujahan kedua-dua pihak, lisan dan bertulis, dan penghakiman YA hakim bicara, kami membenarkan sebahagian rayuan ini setakat yang berhubung dengan tarikh bermulanya pentaksiran ganti rugi iaitu dari tarikh 31 Julai 2015 bagi tort pencerobohan yang dilakukan oleh perayu tanpa apa-apa perintah terhadap kos. Berikut ialah alasan kami memutuskan sedemikian.

[6] Bagi tujuan penghakiman ini, pihak-pihak akan dirujuk sepertimana mereka dirujuk dalam prosiding di Mahkamah Tinggi.

Latar Belakang Kes

[7] Plaintif ialah sebuah syarikat sendirian berhad yang telah diperbadankan di bawah Akta Syarikat 1965 dengan alamat perniagaannya di No. 6-B, Tingkat 2, Jalan P9B 1/2, Presint 9, 62250 Putrajaya.

[8] Defendan ialah sebuah syarikat sendirian berhad yang telah diperbadankan di bawah Akta Syarikat 1965 dengan alamat berdaftar dan perniagaan di Tingkat 2, Kompleks PKNNS, Jalan Persiaran S2 B2, 70300

Seremban, Negeri Sembilan. Pada kesemua masa material, defendan menjalankan perniagaan pengedaran dan pembekalan air yang dirawat (disebut sebagai air selepas ini) kepada keseluruhan kawasan Negeri Sembilan. Defendan juga terlibat dalam aktiviti-aktiviti pembinaan, pengendalian dan penyenggaraan perkhidmatan bekalan air dan rawatan mentah di Negeri Sembilan.

[9] Plaintif telah membeli lima (5) bidang hartanah yang terletak bersebelahan antara satu sama lain di Pekan Ulu Temiang, Daerah Seremban, Negeri Sembilan melalui lelongan awam pada 22 Mac 2011. Hartanah tersebut dipegang di bawah suratan hak milik seperti yang berikut:

(a) PN 23474 Lot No 3181;

(b) PN 23475 Lot No 3182;

(c) PN 23477 Lot No 3183;

(d) PN 23478 Lot No 3184; dan

(e) PN 23479 Lot No 3185

(selepas ini dirujuk sebagai "hartanah tersebut")

Plaintif kemudiannya telah didaftarkan sebagai pemilik berdaftar hartanah tersebut pada 18 November 2011.

[10] Setelah pembelian, plaintif ingin membangunkan hartanah tersebut berdasarkan kategori penggunaannya. Namun, semasa juruukur yang dilantik sedang membuat ukuran hartanah tersebut, plaintif telah mendapati adanya penghuni-penghuni pemilik rumah-rumah setinggan (penghuni-penghuni berkenaan) atas hartanah tersebut. Plaintif tidak pernah memberi apa-apa kebenaran kepada penghuni-penghuni berkenaan menghuni hartanah tersebut.

[11] Susulan penemuan itu, plaintif telah mengambil beberapa langkah awal, termasuk memberikan notis, dan meminta penghuni-penghuni berkenaan keluar dari hartanah tersebut secara aman. Namun itu tidak diendahkan, dan keadaan telah menjadi tegang dengan penghuni-penghuni berkenaan masih enggan beranjak untuk keluar dari hartanah tersebut.

[12] Disebabkan keengganan tersebut, plaintif seterusnya telah mengambil tindakan mahkamah (*vide* Saman Pemula No. 24F-647-8-2013 bertarikh 1 Ogos 2013) terhadap penghuni-penghuni berkenaan dan memperoleh perintah bertarikh 11 Februari 2014 yang antara lain menyatakan (yang diberikan oleh YA hakim bicara yang sama):

(a) plaintif diberikan milikan kosong hartanah tersebut kerana plaintif ialah pemilik berdaftar dan mempunyai hak untuk memperoleh milikan sewajarnya;

(b) penghuni-penghuni hartanah tersebut menduduki hartanah itu tanpa kebenaran dan/atau keizinan plaintif dan penghuni-penghuni berkenaan tidak mempunyai hak undang-undang untuk menghuni hartanah tersebut. Penghuni-penghuni berkenaan diperintahkan untuk menyerahkan milikan kosong hartanah tersebut kepada plaintif.

[13] Sebagai langkah tambahan pengusiran, plaintif telah meminta pembekal utiliti Telekom Malaysia Sdn Bhd untuk memberhentikan perkhidmatannya kepada penghuni-penghuni berkenaan dan juga untuk menanggalkan dan mengeluarkan infrastruktur mereka yang terdapat pada hartanah berkenaan. Permintaan itu telah dipersetujui oleh Telekom Malaysia Sdn Bhd.

[14] Begitu juga dengan defendan, plaintif telah meminta mereka untuk memberhentikan perkhidmatan pembekalan perkhidmatan air kepada penghuni-penghuni berkenaan, namun defendan enggan berbuat sedemikian atas alasan mereka mempunyai hak di bawah undang-undang untuk membekalkan air kepada penghuni-penghuni berkenaan.

[15] Sebelum itu, plaintif melalui surat tuntutan bertarikh 16 Mei 2012 dan 5 Julai 2012 (perenggan 15, pernyataan tuntutan terpinda, ms. 50; dan perenggan 7, pindaan pembelaan defendan dipinda semula, ms. 62, rekod rayuan: jilid 1) telah memaklumkan defendan bahawa penghuni-penghuni berkenaan telah menduduki hartanah tersebut tanpa kebenaran plaintif. Sebagai pemilik berdaftar, plaintif menuntut pampasan daripada defendan kerana defendan telah membekalkan perkhidmatan air kepada penghuni-penghuni berkenaan tanpa kebenaran plaintif dan dengan itu dikatakan telah melakukan pencerobohan ke atas hartanah tersebut. Defendan, bagaimanapun, tetap enggan untuk memenuhi tuntutan plaintif itu.

[16] Gagal untuk mendapat kerjasama daripada defendan, plaintif telah memfailkan satu tindakan terhadap defendan melalui writ saman bertarikh 2 Julai 2013 dan pernyataan tuntutan bertarikh 25 Jun 2013 memohon antara lainnya tuntutan seperti yang berikut:

(a) Satu pengisytiharan bahawa defendan ialah penceroboh (trespasser) hartanah tersebut dan telah melakukan perbuatan kacau ganggu terhadap plaintif;

(b) Satu injunksi tetap mengarahkan defendan dengan serta merta memberhentikan bekalan air kepada setinggan-setinggan dan dalam masa tujuh (7) hari dari perintah ini untuk memberikan milikan kosong hartanah tersebut kepada plaintif dengan mengeluarkan segala infrastruktur defendan daripada hartanah tersebut dan selepas memperbaiki apa-apa kerosakan kepada hartanah tersebut sehingga kembali kepada keadaan asalnya;

(c) Ganti rugi am (akan ditaksirkan);

A (d) Ganti rugi teruk dan/atau ganti rugi teladan;

(e) Faedah dan Kos.

[17] Pada menjawab tuntutan plaintif itu, defendan telah menegaskan, secara berkesan, pembelaan yang berikut dalam pernyataan pembelaan mereka:

B

(a) Sebarang kegiatan defendan atas hartanah tersebut adalah untuk tujuan pembekalan air terawat kepada setinggan berkenaan dan tujuan tersebut adalah sah di bawah undang-undang sedia ada pada masa berkenaan serta berpandukan dasar kerajaan Negeri Sembilan untuk membekalkan keperluan asasi kepada semua premis yang memerlukan.

C

(b) Selanjutnya pembekalan air terawat kepada setinggan berkenaan telah dijalankan dengan pengetahuan penuh dan tanpa bantahan oleh pemilik hartanah tersebut pada masa itu.

D (c) Defendan akan bersandar pada doktrin kelewatan (laches) dan/atau persetujuan (acquiescene) sebagai pembelaan kepada tuntutan plaintif.

[18] Sepertimana dinyatakan, dan selaras dengan arahan pendengaran kes ini di bawah A. 14A KM 2012, pihak-pihak telah juga bersetuju, sebagai tambahan, fakta-fakta yang berikut (fakta yang dipersetujui):

E

(a) Plaintif ialah pemilik berdaftar hartanah tersebut;

(b) Penghuni yang menghuni hartanah tersebut menduduki hartanah tersebut tanpa kebenaran plaintif;

F (c) Defendan telah memberikan bekalan air yang dirawat kepada penghuni yang menduduki hartanah tersebut tanpa kebenaran plaintif;

(d) Defendan telah membekalkan air yang dirawat kepada penghuni hartanah tersebut sejak 1960-an; dan

G (e) Plaintif telah membeli hartanah tersebut melalui lelongan awam dan salah satu terma nyata yang terkandung dalam pengisytiharan jualan ialah hartanah tersebut dijual atas dasar "Dalam keadaan sedia ada" ("as is where is basis").

[19] Semua pihak telah bersetuju dengan isu-isu yang berikut untuk dibicarakan dan ditentukan oleh mahkamah:

H

(a) Sama ada defendan berhak mengikut peruntukan undang-undang untuk membekalkan air yang dirawat kepada penghuni hartanah tersebut?

(b) Sama ada plaintif berhak untuk mendapat ganti rugi?

I (c) Sekiranya plaintif berhak untuk mendapat ganti rugi, bilakah ganti rugi itu bermula?

Keputusan YA Hakim Bicara

[20] Setelah mempertimbangkan fakta-fakta yang telah dikemukakan, yang dipersetujui dan diakui (melalui dapatan daripada ikatan-ikatan dokumen), isu-isu penentuan, dan penghujahan kedua-dua pihak, YA hakim bicara telah, pada 31 Julai 2015, memutuskan, di ms. 25, rekod rayuan tambahan, sebagaimana yang berikut:

i) Question 1:

Whether the defendant has the right according to law to supply treated water to the occupiers of the said lands.

Answer:

There is no legal right for the defendant to supply water to the occupiers of the plaintiff's land.

The defendant is liable for the tort of trespass.

ii) Question 2:

Whether the plaintiff is entitled for damages.

Answer:

The defendant is liable to pay for the damages for the trespass.

iii) Question 3:

In the event the plaintiff is entitled for damages, when does the damages start to commence:

Answer:

The date is from 3.7.2014 until the defendant cease its supply of water to the occupiers and remove its infrastructures which was emplaced on the said lands, after that date until its removal.

(Rujuk perintah termeterai bertarikh 31 Julai 2015, *supra*)

Rayuan Di Hadapan Kami

[21] Peguam bela defendan yang terpelajar telah mengemukakan lapan (8) alasan dalam memorandum rayuan untuk mencabar keputusan YA hakim bicara tersebut. Bagaimanapun di hadapan kami peguam yang terpelajar mengakui ketepatan keputusan YA hakim bicara berhubung dengan keputusan (a); dan, juga sebahagian daripada keputusan (b) iaitu defendan telah melakukan pencerobohan ke atas hartanah plaintif tersebut. Susulan itu, peguam bersetuju bahawa defendan bertanggungjawab untuk membayar ganti rugi bagi pencerobohan itu. Namun apa yang dipertikaikan adalah bilakah ganti rugi itu bermula? Adakah tanggungan itu bermula dari tarikh perintah bertarikh 31 Julai 2015, sepertimana yang dihujahkan oleh peguam defendan, ataupun, dari tarikh perintah bertarikh 11 Februari 2014 diserahkan kepada defendan *viz.* 3 Julai 2014, sepertimana yang dihujahkan oleh peguam plaintif?

[22] Peguam defendan menegaskan bahawa ganti rugi tersebut seharusnya bermula dari tarikh defendan dimaklumkan tentang keputusan mahkamah mengisytiharkan kedudukan penghuni-penghuni berkenaan sebagai setinggan atau penceroboh di hartanah plaintif. Berlandaskan keputusan kes *Bukit Lenang Development Sdn Bhd v. Telekom Malaysia Bhd & Ors* [2012] 1 CLJ 228, dihujahkan pemakluman tersebut hendaklah dengan cara penyerahan perintah mahkamah yang mengisytiharkan bahawa penghuni-penghuni berkenaan ialah setinggan atau penceroboh yang menduduki hartanah tersebut tanpa kebenaran plaintif. Di sini, peguam mengatakan defendan tidak mempunyai pengetahuan tentang pembelian hartanah tersebut oleh plaintif sehinggalah mereka menerima surat-surat yang bertarikh 16 Mei 2012 dan 5 Julai 2012. Defendan juga tiada pengetahuan tentang keputusan Mahkamah Persekutuan pada tahun 1984. Yang paling utama, peguam defendan menegaskan bahawa mereka telah tidak diserahkan dengan perintah Mahkamah Tinggi yang bertarikh 11 Februari 2014. Dihujahkan lagi bahawa plaintif telah gagal untuk mengemukakan apa-apa keterangan dokumentar untuk membuktikan penyerahan perintah tersebut. Tambahan lagi, hakikat penyerahan perintah bertarikh 11 Februari 2014 tidak ditegaskan (averred) dalam pliding plaintif. Dalam keadaan yang diperjelaskan di atas, dihujahkan bahawa tarikh yang sebetulnya ialah 31 Julai 2015 iaitu tarikh keputusan kes ini disampaikan oleh Mahkamah Tinggi. Oleh itu, dapatan YA hakim bicara bahawa perintah bertarikh 11 Februari 2014 tersebut telah diserahkan kepada defendan pada 3 Julai 2014 adalah terkhilaf dan tidak disokong oleh mana-mana keterangan.

[23] Peguam plaintif yang terpelajar menyokong dan mempertahankan keputusan YA hakim bicara sebagai tepat dan betul. Selain pengakuan defendan dalam fakta yang dipersetujui, YA hakim bicara telah berlandaskan prinsip yang betul sepertimana yang telah digariskan dalam kes: *Government of the State of Negeri Sembilan v. Yap Chong Lan & Another Case* [1984] 2 CLJ 150; [1984] 1 CLJ (Rep) 144; [1984] 2 MLJ 123; *Bukit Lenang Development Sdn Bhd v. Telekom Bhd & Ors, supra*, dan perintah beliau sendiri bertarikh 11 Februari 2014, *vide* Saman Pemula No. 24F-647-8-2013, untuk memutuskan bahawa penghuni-penghuni berkenaan di hartanah tersebut tidak mempunyai hak undang-undang ataupun hak dalam ekuiti untuk menghuni hartanah tersebut. Penghuni-penghuni berkenaan dengan betul telah diputuskan sebagai penceroboh/setinggan. Dihujahkan bahawa perintah bertarikh 11 Februari 2014 tersebut telah dimaklumkan kepada peguam cara defendan pada 3 Julai 2014 (rujuk ms. 84-88, rekod rayuan: jilid 1).

[24] Peguam terpelajar juga menghujahkan YA hakim bicara telah bertindak dengan betul apabila memutuskan bahawa defendan tidak mempunyai hak untuk membekalkan air kepada penghuni-penghuni berkenaan, dan oleh itu bertanggungan untuk membayar ganti rugi bagi pencerobohan tersebut. Berdasarkan kes *Bukit Lenang Development Sdn Bhd,*

(supra), One Visa Sdn Bhd v. Telekom Malaysia Bhd [2015] 10 CLJ 569; [2015] 7 MLJ 104, dan *Rubber Industry Smallholders Development Authority v. Telekom Malaysia Bhd* [1997] 2 CLJ Supp 62, dihujahkan YA hakim bicara dengan betul telah memutuskan bahawa tanggungjawab defendan untuk membekalkan air itu terhenti apabila penentuan kedudukan penghuni-penghuni berkenaan sebagai penceroboh di hartanah tersebut telah dimaklumkan kepada defendan. Di sini, defendan dikatakan telah dimaklumkan tentang kedudukan penghuni-penghuni berkenaan setelah diserahkan dengan perintah bertarikh 11 Februari 2014 pada 3 Julai 2014. Namun begitu, defendan dikatakan masih tidak mengendahkan pemakluman itu dan gagal untuk memberhentikan pencerobohan berkenaan. Dengan itu plaintif menegaskan bahawa defendan bertanggungan untuk membayar ganti rugi bermula dari tarikh 3 Julai 2014 iaitu tarikh penyerahan perintah bertarikh 11 Februari 2014 tersebut.

Keputusan Kami

[25] Setelah mengambil kira konsesi peguam defendan yang terpelajar, dan, setelah mempertimbangkan penghujahan kedua-dua pihak, kami berpandangan hanya satu isu sahaja yang perlu diputuskan bagi tujuan rayuan ini. Sepertimana yang diakui oleh peguam defendan yang terpelajar, satu pendirian yang tepat sekali dalam keadaan kes ini, isu berkenaan dengan status penghuni-penghuni berkenaan sebagai penceroboh atas hartanah tersebut, dan, kecuali isu penentuan tarikh bermulanya tanggungan ganti rugi (yang akan ditaksirkan kemudian), kedudukan dan tanggungan defendan sebagai penceroboh telah diputuskan dengan betul oleh YA hakim bicara. Pada pemerhatian kami, kedua-dua pihak, secara dasarnya, telah bersetuju bahawa isu yang perlu diputuskan dalam rayuan ini hanyalah berkisar pada persoalan bilakah ganti rugi patut dipertanggungkan ke atas defendan?

[26] Walau bagaimanapun, isu berkaitan dengan ganti rugi ini dan bilakah tanggungan itu bermula merupakan isu turutan (consequential) daripada isu utama iaitu sama ada defendan telah melakukan salah laku tort pencerobohan atau tidak ke atas hartanah dalam milikan plaintif. Diikhtisarkan dan sebagai titik permulaan, tort pencerobohan telah ditakrifkan oleh *Clerk & Lindsell on Torts* (12th edn) di ms. 1223 seperti yang berikut:

> Trespass to land consists in **any unjustifiable intrusion** by one person upon land in the possession of another. (penekanan diberi)

Dalam kes *Segar Restu (M) Sdn Bhd v. Wong Kai Chuan & Anor* [1994] 4 CLJ 757; [1994] 3 MLJ 530 YA Hakim Abdul Malik Ishak (ketika itu) memberi pencerahan seperti yang berikut:

> Who is a trespasser? In law, a trespasser is one who wrongfully enters on land in the possession of another, and has neither right nor permission to be on the land. Lord Dunedin in *Robert Addie & Sons (Collieries) Ltd v. Dumbreck* [1929] AC 358 at p 371 aptly described a trespasser as one who goes on the land without invitation of any sort and whose presence is either unknown to the proprietor or if known, is practically objected to.

Rujuk juga: *Winfield & Jolowicz on Tort*, 13 edn di ms. 369; *Halsbury's Laws of England*, 3rd edn, vol. 38 di ms. 739; *Tan Wee Choon v. Ong Peck Seng & Anor* [1985] 1 CLJ 478; [1985] CLJ (Rep) 798; [1986] 1 MLJ 322); *Bukit Lenang Development Sdn Bhd v. Telekom Bhd & Ors supra*; *Rubber Industry Smallholders Development Authority v. Telekom Malaysia Bhd* [1997] 2 CLJ Supp 62, ms. 68; *One Visa Sdn Bhd v. Telekom Malaysia Bhd* [2015] 10 CLJ 569; [2015] 7 MLJ 104; *Oakfield Enterprises Sdn Bhd v. Tenaga Nasional Bhd* [1998] 1 LNS 430 (disahkan oleh Mahkamah Rayuan dalam [2010] 8 CLJ 42).

[27] Dapat diperhatikan dalam kes-kes tort pencerobohan ini, sama ada melalui nas-nas langsung (direct authority) atau sebaliknya, sifat-sifat (traits) am yang ada dalam kesemua keadaan pencerobohan itu ialah adanya kemasukan (entry or intrusion) atau jika pada mulanya dibenarkan, telah berada atas hartanah berkenaan seterusnya, tanpa apa-apa kewajaran (unjustifiable). Dengan itu, kewajaran (justification) boleh menjadi dalihan kepada tort ini. Namun, kewajaran itu akan gugur jika kebenaran yang diberi itu, sama ada oleh pemilik atau oleh wewenang undang-undang, disalah guna atau telah tamat kuat kuasanya di bawah undang-undang yang berkenaan. *Clerk & Lindsell On Tort, supra*, di ms. 1236-1238, perenggan 19-29, menyatakan *inter alia*:

> 4. Justification of Trespass
>
> **Justification of trespass.** An entry upon the claimant's land is not a trespass if it is justifiable. **Justification of the entry may be afforded either by operation of law,** or by the act of the claimant or of his predecessors in title, where the entry is made under a right of easement or of profit a prendre, or under a licence, and a like rule applies where persons deviate on to private land because the owner of such land has obstructed a right of way adjacent thereto ... (Penekanan diberi)

Dalam kes *Oakfield Enterprises Sdn Bhd v. Tenaga Nasional Bhd, supra*, YA Mohd Ghazali (ketika itu) menyatakan:

> I have earlier found that the LLN have entered the said land in 1974 by authority of the law. Justification of its entry was afforded by operation of law and hence its entry upon the said land is not trespass if it be justifiable. It is trespass to place anything on or in land in the possession of another but in the instant case, since the erection of the pylons on the said land was by authority of the law, there cannot be trespass. The LLN have entered upon the said land under an authority given by law and *there is nothing to show that the LLN or TNB subsequently abused that authority. There is nothing to show that the LLN used their statutory powers as a charter to commit a tort.* Since the original entry was not tortious, entry having been obtained under an authority given by law, and *the plaintiff has not suggested any misconduct or abuse of authority on the part of the LLN or even TNB up to now,* there cannot be trespass and that being so, no question of damages arise. (Penekanan diberi)

Kes-kes yang termasuk dalam rangkuman prinsip ini termasuklah kes-kes yang melibatkan antaranya badan penguatkuasa, badan berkanun atau badan korporat yang dikurniakan kuasa-kuasa tertentu dalam perundangan seperti pembekal utiliti air, elektrik ataupun telekomunikasi sepertimana yang telah diputuskan dalam kes-kes yang berikut: *Bukit Lenang Development Sdn Bhd v. Telekom Bhd & Ors* (yang akan disentuh selepas ini); *Rubber Industry Smallholders Development Authority v. Telekom Malaysia Bhd supra; One Visa Sdn Bhd v. Telekom Malaysia Bhd supra.*

[28] Berdasarkan premis di atas, dan setakat isu pencerobohan oleh defendan, sebuah badan yang mempunyai wewenang undang-undang dalam pembekalan air di Negeri Sembilan iaitu Corporatisation Agreement dan Akta Industri Perkhidmatan Air 2006, kami dapati YA hakim bicara telah mengambil pendekatan yang betul dalam pengendalian isu utama ini iaitu defendan telah melakukan pencerobohan ke atas hartanah plaintif. Peguam defendan yang terpelajar telah mengambil pendirian yang betul apabila bersetuju dengan keputusan tersebut. Kami bersetuju dengan YA hakim bicara apabila memutuskan seperti yang berikut:

Whether the defendant has the right according to law to supply treated water to the occupants of the said lands.

(37) The defendant raised the defence of its statutory right to supply water to occupants/owners of the said lands under the Corporatisation Agreement and the Water Services Industry Act 2006.

(38) Although there are provisions in the Corporatisation Agreement and the Water Services Industry Act 2006 which states the obligation of the defendant in supplying water to individuals or occupiers of premises, surely that cannot be interpreted as a *"carte blanche"* to include situations where the defendant is aware that the occupiers are squatters and that such notice had been communicated to the defendant by the rightful owner of the land (as in the present case). In the present situation, the status of the occupiers the said lands have been affirmed by the respective Court Orders.

(39) Premised upon the decision of the Federal Court and the High Court Order dated 11.2.2014, the occupiers of the said lands have no legal nor equitable right to occupy the same and are therefore occupying the said lands as civil wrongdoers or squatters and in doing so are clearly trespassers at law on the said lands without any rights of occupation.

(40) The court have occasioned to determine the rights of utility providers to provide supply of utilities *vis-a-vis* the rights of squatters over the years. One such case is *Sri Alam Sdn Bhd v. Tenaga Nasional Berhad* [1995] 1 LNS 227.

(41) In *Sri Alam Sdn Bhd (supra)*, the plaintiffs, who are beneficial owners brought an action against TNB seeking for an order from the court to restrain TNB from continuing to supply electricity to 123 houses on the basis that the occupants of the houses were illegal ie, occupying the

houses without the consent of the plaintiff. The court recognised TNB's obligation under section 24 of the Electricity Supply Act (ESA) whereby whenever the occupier makes an application for the supply of electricity, the owner cannot object to the same as the Electricity Supply Act provides for a distinct rights to the owner and occupier to apply for electricity. It was held that the ESA does not distinguish between the rights of legal and illegal occupants. The courts also recognised TNB's role as a public utility body in the supply of electricity to occupants of land and in the event of dispute between the owners and occupants as to the legality of the occupation, this issue ought to be brought to court for determination.

(42) The Court in *Bukit Lenang Development Sdn Bhd v. Telekom Malaysia & Ors* [2012] 1 CLJ, although agreeing to the decision in Sri Alam Sdn Bhd, held that in situation where the court had made determination as to the status of the occupants to whom the utility provider had supplied electricity and that the utility provider had been put on notice of the court order with reference to the specific lots owned by the rightful owner, the utility provider did not have the authority to place any structure on the land of the rightful owner and the act of continuing supply of electricity to the illegal occupiers, would be an act to their own peril, exposing itself to a claim of trespass. The judge in *Bukit Lenang Development* distinguished the case in *Sri Alam Sdn Bhd* whereby in the latter, there had not been any determination as to the status of the occupants of the premises.

(43) Similarly, the facts in our present case, whereby the status of the occupiers of the said lands have been determined by Court Orders. The Defendant had been put on notice of the Court Order dated 11.2.2014.

Clause 41 of the Corporatisation Agreement provides that:

> This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Malaysia and the Parties hereby submit to the jurisdiction of the courts in Malaysia.

It is without doubt that the defendant is subjected to orders of the Courts of Malaysia, which had already determined the status of the occupants of the lands.

(44) **Hence the defendant had exposed itself to a claim of trespass and the defendant's defence of carrying out its statutory obligation under the law cannot stand.**

(45) In addition, with regard to the defendant's statutory obligation pursuant to section 37 of the Water Industry Act 2006 to supply water to occupiers upon application by the same, the case of *Woodcock and Another v. South Western Electricity Board* [1975] All ER 545 is relevant to be considered. In that case the plaintiffs entered certain premises as squatters and at the time electricity was connected. When the defendant discovered that the plaintiff was occupying the premises without the consent and knowledge of the owners, the defendant disconnected the electricity supply. It was the contention of the plaintiff that the defendant's action were a breach of their statutory duty under section 27 (10) of the Schedule

to the Electric Lighting (Clauses) Act 1989 to supply electricity or required to do so by the "occupier" of the premises. The court held that the defendant was not liable to provide to the plaintiffs with electricity for, on the true construction of s 27 of the schedule of the Act, the word "occupier" did not include persons such as the plaintiffs whose original entry on the premises was unlawful and forcible.

(46) Therefore, I am of the view that the word occupier in section 37 of the Water Industry Act 2006 does not include illegal occupiers such as in the present case.

(47) Further, the defendant pleaded as its defence that it has the contractual relationship with the occupiers of the premises to supply treated water. When one is applying for water supply from the defendant, one has to fill up a form before it can be processed and water supply be given. For this, the application for water supply Form is referred to (Refer to page 4-7 of Bundle I).

From the said Form at page 7 of Bundle I, it states that to apply for the supply of water from the defendant, the occupant must attach:

PREMIS BARU OLEH INDIVIDU

Perjanjian Jual beli dan Salinan Surat Hakmilik atau surat akujanji (sekiranya tiada salinan suratan Hakmilik)

...

PENYEWA

Perjanjian Sewa premis atau Surat kebenaran Menyewa Premis yang telah disetem dan masih dalam tempoh kuatkuasa.

It is an undisputed fact that the plaintiff herein is the registered owner of the said lands and that the occupiers are illegal occupiers and had remained on the land without the consent of the plaintiffs.

The question that begs to be answered is, how is it possible for the illegal occupiers of the said lands to have a valid Sales and Purchase Agreement or a valid Tenancy Agreement to support their application for the supply of electricity from the defendant.

If there is no consent or permission from the plaintiff (who is the registered owner and the occupiers are already declared as squatters on the said lands) for the occupiers to occupy the said lands, the issue of a valid Sales and Purchase Agreement of a valid Tenancy Agreement simply does not arise.

Therefore the argument by the defendant that it has a contractual relationship with the occupiers of the said lands after been put on notice of the status of the occupiers, does not have a leg to stand on.

[29] Sepertimana diperkatakan awal tadi, isu berikutnya melibatkan isu turutan daripada penentuan liabiliti pencerobohan oleh defendan iaitu bilakah ganti rugi bagi pencerobohan itu bermula. Di sini kedua-dua pihak

bertelingkah. Harus dicatatkan plaintif tidak bergantung pada doktrin pencerobohan *ab initio* – lihat kes *Six Carpenters Case* (1610) 8 Co Rep 146A, dan *JMJ Food & Beverages Sdn Bhd v. Mohamad Zukrillah Ismail & Ors* [2016] 4 CLJ 368. Jika hendak digunakan sekalipun, memandangkan plaintif menuntut ganti rugi dalam pernyataan tuntutan terpindanya dari tarikh pembelian iaitu 22 Mac 2011, kami berpendapat doktrin tersebut tidak terpakai dalam keadaan kes ini terutamanya adanya persetujuan plaintif tentang asas penentuan tarikh bermulanya ganti rugi yang dipertanggungkan ke atas defendan (yang akan dibincangkan selepas ini). (Lihat juga *Elias v. Pasmore* [1934] 2 KB 164 dan *Chic Fashion (West Wales) Ltd v. Jones* [1968] 2 QB 299, yang meragui doktrin ini).

[30] Pendekatan yang tepat dan sesuai di sini adalah sepertimana yang telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak. Dicatatkan kedua-dua pihak telah bergantung pada keputusan kes *Bukit Lenang Development Sdn Bhd v. Telekom Bhd & Ors, supra*, berkenaan dengan resolusi isu ini terutamanya di perenggan-perenggan yang berikut:

> [20] While I agree with the above decision, the facts of the instant case were clearly distinguishable in that the High Court had come to a determination as to the status of the occupants to whom D2 had supplied electricity and D2 had been duly put to notice of the court order with reference made to the specific lots owned by P. Granted that a stay pending appeal had been granted but that only concerned eviction of the occupants. It did not alter their status as determined by the court and henceforth they did not have the authority to allow TNB as licensee to place any structures on the land of its cables/wires to run over P's lots which would be tresspassing. As rightly contended by P/C, from this point onwards D2 continued to supply electricity to the illegal occupants at its own periods, exposing itself to a claim of trespass. The present situation was different from that in Sri Alam Sdn Bhd where the plaintiff demanded that electricity supply to the houses be discontinued on the contention that it was the beneficial owner of the houses which were being occupied illegally whereas in this case the issue of illegal occupation had already been determined by the court. Hence, the defence contention that, based on the court's observation in the above case of TNB's obligations, D2 in our case cannot be held liable for trespass was, under the present circumstances, misconceived.
>
> ...
>
> [44] *... I found on the facts that a cause of action grounded in trespass had been established against D2 beginning from the date the court judgment declaring the occupants to be squatters/trespassers occupying the land unlawfully had been communicated to D2*. As D2 had been put to notice of the continuing trespass, it was by its conduct in continuing to supply electricity is liable for trespass beginning from the time of notification for failing to comply with the demand to discontinue the trespass. (Penekanan diberi)

[31] Sepertimana dinyatakan di atas, plaintif mengatakan defendan telah dimaklumkan tentang penyerahan perintah mahkamah bertarikh 11 Februari 2014 tersebut pada 3 Julai 2014. Defendan mempertikaikan hujahan tersebut dan mengatakan mereka tidak pernah menerima perintah tersebut– (rujuk hujahan defendan di perenggan 24.1, ms. 563, rekod rayuan: jilid 2). Dalam pengendalian isu ini, YA hakim bicara dalam alasan penghakimannya membuat dapatan yang berikut:

> 28. The order of the High Court dated 11.2.2014 **was served on the defendant solicitors on 3.7.2014** and forms part of the bundle of documents in this case. This was not disputed by the defendant. Therefore the plaintiff submitted that defendant had knowledge of the Order of the High Court dated 11.2.2014 that the squatters were occupying the said lands as trespassers and the defendant's action in continuing to supply water to the squatters were abetting the trespass occasioned by the squatters.
>
> (muka surat 10 Rekod Rayuan Tambahan)
>
> ...
>
> 43. Similarly, the facts in our present case, whereby the status of the occupiers of the said lands have been determined by the Court Orders. **The defendant had been put on notice of the Court Order dated 11.2.2014.**
>
> (muka surat 15 Rekod Rayuan Tambahan)
>
> ...
>
> 53. From the facts, which had not been disputed that **the plaintiff has put the defendant on notice** that the occupiers were occupying the said lands without the permission or consent of the plaintif on **3.7.2014** when the defendant was served with the Court Order dated 11.2.2014.
>
> (muka surat 19, Rekod Rayuan Tambahan)
>
> ...
>
> 57. It was submitted by the defendant that the defendant was served with the court order on 3.7.2014 which explicitly stated that the occupants of the said lands were occupiers without the consent of the plaintiff. This was not disputed by the defendant.
>
> (muka surat 20, Rekod Rayuan Tambahan)
>
> ...
>
> **When does the damages start running.**
>
> 63. The Court Order declaring the occupants' status as squatters/ trespassers *had been served on the defendant on 3.7.2014. The defendant knew as early as 3.7.2014 about the status of the occupants, yet the defendant continued supplying water to the occupiers.*

A

64. *Therefore, the date which the defendant is liable as trespassers would be from 3.7.2014* until the defendant discontinued the water supply to the occupiers and removal of whatever structures which were constructed or emplaced after that date (3.7.2014) on the said lands until its removal. Damages is to be calculated from that date.

B

65. The assessment of damages is to be on a date to be fixed.

(muka surat 22, Rekod Rayuan Tambahan)

(Penekanan diberi)

C

[32] Setelah membuat pertimbangan sewajarnya, kami bersetuju dengan penghujahan peguam defendan yang terpelajar. Kami bersetuju bagi penentuan tarikh bermulanya kebertanggungan defendan ke atas pencerobohan tersebut, pergantungan oleh YA hakim bicara pada kes *Bukit Lenang Development Sdn Bhd v. Telekom Bhd & Ors, supra*, adalah tepat sekali. Bagaimanapun, kami dapati YA hakim bicara telah terkhilaf apabila memutuskan bahawa perintah bertarikh 11 Februari 2014 tersebut telah

D

secara hakikatnya diserahkan kepada defendan pada 3 Julai 2014.

[33] Kami memutuskan sedemikian kerana kami gagal menemui asas dapatan tersebut. Dicatatkan fakta serahan perintah bertarikh 11 Februari 2014 tidak diplidkan dalam pernyataan tuntutan pindaan ataupun jawapan

E

plaintif kepada pembelaan defendan. Apa yang diplidkan ialah tarikh pembelian iaitu 22 Mac 2011 (bagi tujuan tuntutan ganti rugi dan faedah). Fakta penyerahan perintah 11 Februari 2014 ini juga tidak dinyatakan dalam pernyataan fakta yang dipersetujui. Tiada juga apa-apa keterangan lain dikemukakan untuk menyokong dapatan tersebut. Kami telah juga

F

menyemak berkali-kali dalam ikatan dokumen yang telah dikemukakan dan dipersetujui oleh kedua-dua pihak dan gagal menemui keterangan untuk membangkitkan inferens fakta serahan ini dalam mana-mana dokumen. Sekurang-kurangnya plaintif mengemukakan afidavit penyerahan, jika ada, atau apa-apa dokumen yang menunjukkan penghantaran atau pengakuan daripada defendan. Ini juga tidak dilakukan. Tidak boleh dinafikan fakta ini

G

merupakan fakta material dan kritikal untuk menyokong saranan dan tuntutan plaintif. Kami juga dapati surat-surat tuntutan yang bertarikh 16 Mei 2012 dan 5 Julai 2012 tidak relevan bagi tujuan penentuan isu ini. Jika pengemukaan surat-surat tersebut sekadar untuk mengatakan bahawa defendan seharusnya tahu tentang status penghuni-penghuni berkenaan dan

H

selanjutnya harus tahu tentang keputusan bertarikh 11 Februari 2014 bukan sahaja tidak diwajarkan malahan bertentangan dengan kes *Bukit Lenang Development Sdn Bhd v. Telekom Bhd & Ors, supra,* dan pendirian yang diambil oleh plaintif dalam perbicaraan ini.

I

[34] Persoalannya bagaimanakah dapatan penyerahan perintah 11 Februari 2014 pada 3 Julai 2014 diperoleh oleh YA hakim bicara? Setelah disemak, kami dapati penemuan YA hakim bicara di perenggan 53, 57, 63, 64 dan 65 alasan penghakimannya telah bergantung sepenuhnya pada penghujahan peguam plaintif seperti di perenggan 19 dan 30 (hujahan bertulis) di ms. 593 dan 544, rekod rayuan: jilid 2 iaitu:

> 19. The Order of the High Court dated 11.2.2014 made by your Ladyship was served on the defendant's solicitors on 3.7.2014 and forms part of the Bundle of Document in this case. This clearly shows that the Defendant had knowledge of the Order of the High Court dated 11.2.2014 that the squatters were occupying the Ulu Temiang Land as trespassers and the Defendant's actions in continuing to supply water to the squatters was abetting the trespass occasioned by the squatters.
>
> 30. ... A valid and subsisting High Court order declaring the occupants' status as squatters/trespassers had been served on the Defendant on 3.7.2014... The Plaintiff had on 3.7.2014 put the Defendant to notice that the court had determined that the occupiers on the Plaintiff's land who had been supplied with water were trespassers ...

Pergantungan pada penghujahan peguam plaintif dalam membuat dapatan tersebut ternyata salah dari sudut perundangan kerana undang-undang kini mantap bahawa penghujahan pihak-pihak tidak menjadi atau terjumlah kepada keterangan. YA hakim bicara telah terkhilaf di sini dan dapatannya dengan jelas tidak disokong oleh apa-apa keterangan dan bertentangan dengan penentuan yang seharusnya dilakukan berdasarkan keterangan yang relevan dan boleh diterima. Selanjutnya, undang-undang juga kini telah mantap bahawa jika terdapat pertentangan antara fakta yang diplidkan dengan fakta yang dihujahkan atau dibuktikan semasa perbicaraan, kedudukan itu memberikan asas untuk meragui dakwaan yang dituntut. Sama juga di sini iaitu dakwaan plaintif bahawa perintah 11 Februari 2014 telah diserahkan pada 3 Julai 2014 diragui, tidak terbukti dan harus ditolak.

[35] Berdasarkan analisis di atas dan selaras dengan persetujuan kedua-dua pihak mengenai perundangan yang mengawal tentang penetapan tarikh bermulanya ganti rugi yang kena ditanggung oleh defendan, kami berpendapat tarikh yang ketepatan di sini ialah 31 Julai 2015, iaitu, tarikh keputusan YA hakim bicara dalam kes ini.

[36] Oleh yang demikian kami berpuas hati bahawa terdapat merit dalam rayuan perayu berkenaan dengan isu tarikh ganti rugi bermula. Kami dengan itu terpaksa akur untuk campur tangan apabila ditunjukkan bahawa YA hakim bicara telah melakukan kekhilafan undang-undang, tersalah anggap (misconceived) fakta atau gagal memberi keberatan (weight) yang mencukupi

ke atas perkara yang relevan dan telah mengambil kira perkara yang tidak relevan. Dalam hal ini memadai untuk kami merujuk kepada kes *Mohd Jamail Abdul Ghani v. PP* [2013] 1 LNS 381 (Mahkamah Rayuan) untuk menjelaskan peranan kami iaitu:

> [38] It is trite law that an appellate Court will not ordinarily disturb or interfere with the findings or decision of the Court below unless such findings are plainly wrong or there had been insufficient judicial appreciation of the evidence before it. (See *China Airlines Ltd v. Maltran Air Corp Sdn Bhd & Another Appeal* [1996] 3 CLJ 163 (FC), *Eng Thye Plantation Bhd v. Lim Heng Hock & Ors* [2001] 4 CLJ 245 (CA) and *Gan Yook Chin & Anor v. Lee Ing Chin & Ors* [2004] 4 CLJ 309 (FC).

Sepertimana yang telah dibentangkan dengan teliti di atas, terdapatnya kekhilafan undang-undang yang nyata untuk mewajarkan campur tangan kami dan kami tidak teragak-agak untuk melaksanakannya.

[37] Dengan itu kami sebulat suara membenarkan rayuan defendan atas bahagian berkenaan tanpa perintah terhadap kos. Keputusan YA hakim bicara yang lain dikekalkan.